Gemeinde Berg im Gau

Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Gartenweg“

Rechtskräftige Fassung vom 10.09.2013

Planverfasser:
d.g. atelier für architektur
Kirchstrasse 5
85132 Schernfeld

Gegenstand:	Bebauungsplan „Am Gartenweg“
Auftraggeber:	**Gemeinde Berg im Gau** Herzoganger 1 86529 Schrobenhausen vertreten durch: 1. Bürgermeister, Herr Helmut Roßkopf
Planverfasser:	**d.g. atelier für architektur** Kirchstrasse 5 85132 Schernfeld Bearbeiterin Umweltbericht: Frau Maria Osiander Lanschaftsarchitektin

G. Begründung

zum Bebauungsplan „Am Gartenweg“ der Gemeinde Berg im Gau

1. Grundlage des vorgelegten Bebauungsplanes ist ein Gemeinderatsbeschluß der Gemeinde Berg im Gau vom 31.07.2012 zur Baugebietsausweisung.

2. Das Gebiet umfasst die Grundstücke 3/5; 3/6 und Teilflächen der Grundstücke774, 775, 776 und 3/4 der Gemarkung Berg im Gau (8105). Der Planungsbereich hat eine Fläche von 1,94 ha. Bebauungsplan und Landschaftsplan/Grünordnung werden parallel entwickelt.

   Es wird eine Gesamtfläche von 19.400 m² als Wirkungsbereich des Bebauungsplanes „Am Gartenweg“ ausgewiesen. Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

1. Bauflächen privater Wohnungsbau:	16.579,00 m²
2. Flächen für gebundenen gemeindlichen Bedarf:	317,00 m²
3. Verkehrsflächen:	2.504,00 m²

   Lage, Aufteilung und Zuordnung der privaten und öffentlichen Grünflächen sind im Teil 1 des Bebauungsplanes und dem dieser Begründung beiliegenden Umweltbericht ausgewiesen.

3. Die Planung wurde erforderlich, weil ein notwendiger Bedarf an Bauflächen für Wohnungsbau innerhalb der Gemeinde Berg im Gau nicht mehr bedient werden kann. Das Gebiet wird nach §4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Zulassung nichtstörender Gewerbebetriebe ist abweichend von §4 BauNVO ausnahmsweise möglich.
   Auf dem ausgewiesenen Gelände entstehen 21 Parzellen, welche über den verlängerten Gartenweg infrastrukturell erschlossen werden. Der gegenwärtig vorhandene Wendehammer im Westteil des Gartenweges verbleibt im gemeindlichen Eigentum und wird zu einem Kinderspielplatz umgestaltet.

   Es soll eine abweichende Bauweise mit den Varianten „I+D“; „U+I+D“ mit 25 – 45° Dachneigung oder „II“ mit 12-25° Dachneigung gelten. Die Zahl der Wohneinheiten wurde auf 2 je Haus/Doppelhaushälfte begrenzt, um unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes zu verhindern.
   Ziel der Planung ist eine optimale Einbindung in das Ortsbild und die Abrundung der Ortsgrenzen des Gemeindeteils Berg im Gau im südlichen Bereich. Die Planung soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde, sowie die wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Grundstücke sicherstellen.

4. Das Gelände fällt unmittelbar nach Süden um ca. 3,0 m ab. Es existiert kein Bodengutachten. Die Bauwerber sind verpflichtet eine qualifizierte Höhenplanung mit dem Antrag auf Baugenehmigung einzureichen, um sicherzustellen, dass die im Bebauungsplan ausgewiesenen Wandhöhen nicht überschritten werden. Im Bebauungsplan sind Lage und Höhe drei örtlich fester Höhenpunkte angegeben, welche die Grundlage zur Einmessung der Bauwerke auf den Parzellen bilden. . Eine konkrete Zuordnung der jeweiligen Bezugshöhe je Parzelle ist festgesetzt. Der festgesetzte Höhenwert beschreibt jeweils die Unterkante der Wandhöhe.

5. Das Planungsgebiet wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch Grünordnungsmaßnahmen sollen die Eingriffe in den Naturhaushalt ausgeglichen werden.

6. Das Gebiet wird durch eine Anliegerstraße erschlossen. Hierfür wird der bestehende Gartenweg sinnvoll verlängert. Die Erschließung erfolgt durch die Gemeinde. Am Ende der künftigen Erschließungsstraße wird eine Parzelle als Wendehammer gestaltet. Im Falle einer Erweiterung des Bebauungsgebietes nach Osten, wird dieser Flächenbereich für die gemeindliche Nutzung nicht mehr benötigt. Diese Parzelle wird dann als weiterer Bauplatz ausgewiesen. Alle Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung sind bezüglich dieses Flächenbereiches nur als vorübergehend zu betrachten.

7. Wasserhaushalt und Grünordnung

7.1. Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Arnbachgruppe. Die Anschlusskosten bemessen sich nach den geltenden Satzungen des Zweckverbandes.

7.2. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Kanalanschluss an die vorhandene Kläranlage der Gemeinde Berg im Gau.

7.3. Das Niederschlagswasser auf privaten und öffentlichen Flächen wird auf den Grundstücken versickert. Sollte eine Versickerung technisch oder geologisch nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen. Die Anschlusskosten für den Einleitungsfall bemessen sich nach der Abwassersatzung der Gemeinde.

8. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (erstmalige Aufstellung des Flächennutzungsplanes) wurden durch die Gemeinde mehrere mögliche Standorte für Bauflächen im Gemeindegebiet hinsichtlich einer sinnvollen Entwicklung der Gemeinde geprüft. Als Ergebnis einer ordnungsgemäßen Abwägung wurde der Standort des vorliegenden Baugebietes „Am Gartenweg“ als geeignet eingestuft und im Flächennutzungsplan dargestellt.
Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Alternative Bauflächen sind im Ortsteil Berg im Gau derzeit nicht vorhanden.
Im Gemeindegebiet sind nur noch wenige freie, jedoch nicht verfügbare Bauplätze vorhanden. Die Gemeinde selbst verfügt zur Zeit über keine Bauflächen um den vorhandenen Bedarf zu decken.
Die Gemeinde Berg im Gau hat hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden auf Grundlage der Initiative der Bayerischen Staatsminister des Innern und für Umwelt im Jahr 2010 im Rahmen eines Flächenmanagements die bebaubaren Flächen im Gemeindegebiet (Stand Ende 2010) erfasst und ausgewertet. Im gesamten Gemeindegebiet waren zum 31.12.2010 insgesamt ca. 75 mögliche Bauflächen (Baulücken) vorhanden.
Zum damaligen Zeitpunkt waren neben drei gemeindlichen Baugrundstücken nach Befragung der Grundeigentümer insgesamt 17 private Bauparzellen verfügbar.
Für die Bebauung von acht der 17 privaten Baugrundstücke wäre aufgrund eines sogenannten Außenbereiches im Innenbereich zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Erschließung auch die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens (Aufstellung Bebauungsplan) erforderlich geworden.
Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Gartenweg“ im Juli 2013 waren alle drei gemeindlichen Baugrundstücke (mit Baugebot) veräußert und von den privaten Grundstücken standen lediglich noch sechs für eine Bebauung zur Verfügung. Alle anderen noch im Jahre 2010 verfügbaren privaten Grundstücke wurden zwischenzeitlich bebaut oder an Bauwillige veräußert.

Die Ausweisung des Baugebietes wurde von der Gemeinde in die Wege geleitet, um die nachweisbare umfangreiche Nachfrage seitens der einheimischen jungen Bevölkerung (für die geplanten 21 Baugrundstücke liegen der Gemeinde bereits 16 Reservierungen durch einheimische Bürger vor) nach verfügbarem Bauland zu decken, und vor allem um eine Abwanderung dieser Bevölkerungsschicht zu verhindern bzw. einer solchen entgegen zu wirken.
Mit ausschlaggebend für die Ausweisung der Baufläche war auch die Bereitschaft der Grundeigentümer hinsichtlich einer Überplanung ihrer im Geltungsbereich des Baugebietes liegenden Grundstücke.
Im vorliegenden Plangebiet „Am Gartenweg“, das sich vollständig im Besitz der Gemeinde Berg im Gau befindet, kann die Gemeinde ohne großen und kostenintensiven Erschließungsaufwand erschwingliche Bauplätze für junge Familien schaffen.

9. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen.

10. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz des örtlichen Stromversorgers angeschlossen. Anschlusskosten werden nach geltender Gebührenordnung berechnet.

H. Umweltbericht

zum Bebauungsplan „Am Gartenweg“ der Gemeinde Berg im Gau

Inhaltsverzeichnis Umweltbericht

1. Einleitung
1.1. Art des Vorhabens
1.2. Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung (Tabelle 1)
2.1. Schutzgut Flora und Fauna
2.2. Schutzgut Boden und Geomorphologie
2.3. Schutzgut Wasser
2.4. Schutzgut Luft/Klima/Lufthygiene
2.5. Landschaftsbild
2.6. Schutzgut Mensch (Erholungseignung/Lärm)
2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

4. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich
4.1. Ausgleichsflächenbedarf (Tabelle 2)
4.2. Ausgleichsflächen A2 – A4

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

7. Zusammenfassung

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Bestandsaufnahme der Schutzgüter; Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und Bewertung

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

1. Einleitung

Nach § 2a BauGB ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung der Begründung ein eigenständiger Umweltbericht beizufügen.

1.1. Art des Vorhabens

Die Gemeinde Berg im Gau plant zur Deckung eines konkreten Nachfragebedarfs und zur Absicherung mittelfristig zu erwartender Anfragen nach Wohnbauflächen den südwestlich an die vorhandene Bebauung im Gartenweg angrenzenden Bereich als allgemeines Wohngebiet auszuweisen (Flur-Nrn.: 3/5; 3/6 und Teilflächen der Flurstücke 774, 775, 776 und 3/4; Gemarkung Berg im Gau (8105)).
Zu diesem Zweck ist die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Am Gartenweg“ notwendig. Dadurch soll Baurecht auf dieser Fläche geschaffen werden.

1.1.1. Angaben zum Standort, Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden

Das Projektgebiet liegt südwestlich der Wohnbebauung im Gartenweg und besitzt eine Gesamtfläche von 1,94 ha. Der Bereich ist von intensiv genutztem Ackerland umgeben. Lediglich das nördlich angrenzende Grundstück 3/5 wird gegenwärtig als Grünland genutzt. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Berg im Gau wird die geplante Baufläche als Wohnbaufläche dargestellt. Im westlichen Bereich überschneidet sich der Planungsbereich geringfügig mit im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesenen Teilstücken.
Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass mit der zukünftigen Nutzung als Wohnbaufläche im Vergleich zur bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche, ein erhöhter Versiegelungsgrad und damit ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist.

Bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine ähnliche Eingriffsintensität (insbesondere bezüglich Versiegelungsgrad und Höhe der Gebäude) wie sie auf den bereits bebauten Flächen im unmittelbaren Anschluss vorliegt. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Verlängerung der Stichstraße „Gartenweg“.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

1.2.1. Rechtsgrundlagen

Die wichtigsten für die Umwelt relevanten Gesetze und Verordnungen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes:

- BauGB §1, Abs. 6 Nr. 7; Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- BauGB §1a, Abs. 2; sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Abs. 3; Verpflichtung zur Ausweisung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung), Abs. 4; FFH- und SPA-Gebiete (Verträglichkeitsprüfung, hier nicht relevant)
- BauGB §2, Abs. 4; Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichtes (Umweltprüfpflicht)
- BauGB §2a: der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes
- BauGB §4c: Verpflichtung zur Überwachung der aufgeführten Umweltauswirkungen durch die Gemeinde
- UVPG, Anlage 1, Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben: der Bebauungsplan enthält keine Vorgaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- BNatSchG §§18 – 20: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich
- BayNatSchG Art. 6, 6a und 6b: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich
- BBodSchG §1 (§1a, Abs. 2: Bodenschutzklausel): Verpflichtung zu Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens

1.2.2. Landesentwicklungsprogramm

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (2003) werden keine flächenscharfen Aussagen zu der geplanten Wohnbaufläche getroffen.
Die im LEP enthaltenen Fachinformationen zum Umweltschutz sind überwiegend allgemeiner Natur und wurden durch die Aufnahme in den Flächennutzungsplan bereits hinreichend berücksichtigt. Auf eine nochmalige Auflistung der entsprechenden Ziele wird aus diesem Grund verzichtet.
Im Plangebiet liegen weder Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz (Naturschutzgebiet, Naturdenkmal, Geschützter Landschaftsbestandteil, Landschaftsschutzgebiet etc.) noch nach Europäischen Schutzvorschriften (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet).
Innerhalb des Plangebietes liegen keine amtlich kartierten Biotope. Auch sind keine Vorkommen seltener Tiere und Pflanzen bekannt.

1.2.3. Flächennutzungsplan

Im für den Bereich geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Berg im Gau sind für das Vorhabengebiet überwiegend Wohnbauflächen ausgewiesen. Für die als Ausgleichsflächen in Frage kommenden Bereiche werden im Flächennutzungsplan folgende Aussagen getroffen:

Ausgleichsfläche A2	2.643,00 m²	landwirtschaftliche Nutzfläche
Ausgleichsfläche A3	681,00 m²	landwirtschaftliche Nutzfläche
Ausgleichsfläche A4	3.550,00 m²	landwirtschaftliche Nutzfläche

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung (Tabelle)

Schutzgüter	Bestand (Ist-Zustand)	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	Bewertung
2.1. Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, biologische Vielfalt	Nutzung als Intensivackerland Vegetation liefert keine Hinweise auf Staunässe oder sonstige ökologisch hochwertige Sonderstandorte	Durch die Anlage einer linienhaften Ortsrandeingrünung und interne Begrünungs-flächen in den Bauparzellen wird der trennende Charakter der geplanten Bebauung stark gemildert. Es erfolgt eine Anreicherung der Landschaft durch die Neuanlage von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen innerhalb der Ausgleichsflächen sowie die Pflanzung von heimischen gehölzen im Rahmen der grünord-nerischen Maßnahmen.	Die Beeinträchtigungs-intensität für Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume ist als *gering* einzustufen
2.2. Boden	im Bebauungsgebiet stehen tonig - schluffige spätglaziale Schiebungen der Würmeiszeit an Altlasten sind keine bekannt	Anfallender Oberboden ist zu erhalten. Es werden Ausgleichsflächen geschaffen, welche die Bodenbeeinträchtigung an anderer Stelle ausreichend kompensieren. Die Versiegelung durch die Anlage von Gebäuden und Zufahrten wird durch eine geringe GRZ begrenzt.	Die Nutzung als Acker-land prägt die Flächen als anthropogen über-prägten Boden. Die Be-einträchtigung wird als *mäßig* bewertet
2.3. Wasser	Oberflächengewässer sind in der Nähe des Baugebietes nicht verzeichnet. Die Tiefe des anstehenden Grundwas-sers ist unbekannt.	Breitflächige Versickerung anfallenden Oberflächenwassers aus Straßen- und Dachflächen und damit Erhalt der Grundwasserneubildung. Zusätzliche Ausgleichsflächen mit einer naturnahen Wasserhaltung werden ausgewiesen.	Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt im Bebauungsgebiet werden als *mäßig* eingestuft

Schutzgüter	Bestand (Ist-Zustand)	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	Bewertung
2.4. Luft/Klima	Die Ackerfläche ist Bestandteil der örtlichen Kaltluftentstehungsgebiete. Ein Frischluftabfluß erfolgt örtlich nach Südwesten in Richtung des Ortsteils Dirschhofen. Ausgeprägte Frischluftströme werden nicht unterbrochen.	Wesentliche negative Veränderungen der klein-klimatischen Verhältnisse sind nicht zu erwarten, da die geplante Bebauung in Folge ihrer intensiven Einbindung in die grünordnerischen Maßnahmen die Rahmenbedingungen verbessern wird.	Die Auswirkungen sind auf Grund der die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung verbessernden neu anzupflanzenden Gehölze als *gering* einzuordnen
2.5. Landschaftsbild und Erholung	Das Bebauungsgebiet wird durch die nach Süden abfallende Topographie bestimmt. Im Norden wird die Fläche durch den Geländerücken zur Ortschaft begrenzt. Das beplante Gelände hat für die Erholungsnutzung nur eine sehr geringe Bedeutung.	Durch die Festlegung der maximalen Firsthöhe von 8,50 m im Bebauungsplan und die Festsetzung der Ortsrandeingrünung sind erhebliche negative Auswirkungen des Landschaftsbildes aus Richtung Süden nicht zu erwarten.	Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die Ortsrandabrundung als *mäßig* einzustufen
2.6. Mensch/Gesundheit	Das geplante Bebauungsgebiet schließt unmittelbar an gleichwertig ausgeführte Wohnbebauung an.	Die Erhöhung des Lärmschallpegels durch an- und abfahrende Fahrzeuge der Bewohner wird durch Reduzierung des Schallpegels in Folge der geringer werdenden landwirtschaftlichen Belastung ausreichend kompensiert.	Die Beeinträchtigung ist in Folge der Verbesserung des Wohnumfeldes als *gering* zu bewerten

Schutzgüter	Bestand (Ist-Zustand)	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	Bewertung
2.7. Kultur- und Sachgüter	innerhalb des Geltungsbereiches sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter bekannt	Das Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmalen ist in der Satzung berücksichtigt.	Es existiert nach gegenwärtigem Erkenntstand keine Bedeutung für denkmalpflegerische Belange

2.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern untereinander bestehen keine negativen Wechselwirkungen.

3. Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird der Geltungsbereich auch zukünftig intensiv als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Neben dem Erhalt der Bodenfunktionen (Speicher- und Reglerfunktion, Ertragsfunktion) unterbleiben auch die Eingriffe in das Landschaftsbild. Allerdings sind mit der Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung auch die damit verbundenen Auswirkungen unvermindert gegeben (Einträge von Nähr- und Schadstoffen in den Boden und das Grundwasser, Verdichtung des Bodens, geringe Biodiversität etc.).

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

4.1. Ausgleichsflächenbedarf

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Art. 6 BayNatSchG dar. Nach §1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach §1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in der Begründung des gegenständlichen Bebauungsplan-Verfahrens nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die 1999 (2. erweiterte Auflage Januar 2003) vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurden.

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs
Tabelle 2

Planung	Bestand	Eingriffsfläche	Komp. faktor	Ausgleichs-flächenbedarf
Wohngebiet Parzellen	Ackerland	14.258,50	0,30	4.277,55
Wohngebiet Straßenflächen	Ackerland	2.452,50	0,30	735,75
Grünfläche der Ortsrandeingrünung	Ackerland	2403,50	0,00	kein Eingriff, daher auch kein Ausgleich erforderlich
Grünfläche des Kinderspielplatzes	Verkehrsfläche (Wendehammer)	285,50	0,00	kein Eingriff, daher auch kein Ausgleich erforderlich
Gesamt				**5.013,30**

Erläuterung:

Die Parzellen müssen, abzüglich der Ortsrandeingrünung, mit der vollen Fläche veranschlagt werden, da die Möglichkeit der Platzierung von Nebengebäuden außerhalb der Baugrenzen keine Berücksichtigung der privaten Grünflächen innerhalb der Grundstücke zulässt.

Im Gegenzug erlaubt die niedrige GRZ von 0,3 die Einordnung des Gebietes mit einem Kompensationsfaktor von 0,3.

Entsprechend der im Bebauungsplan vorgesehenen Ausgleichsflächenkonzeption werden auf den Ausgleichsflächen A2 – A4, welche auf den Flurstücken 2907, 1282 (Teilfläche) und 527 (Teilfläche) der Gemarkung Berg im Gau (8105) liegen, folgende Maßnahmen umgesetzt:

Ausgleichsfläche A2:
Entwicklung von extensiv genutztem Grünland auf der Fläche des Flurstücks Nr.: 2907 mit 2.643 m² Größe, durch vollständigen Verzicht auf Dünger (sowohl mineralischer als auch organischer Dünger) und Pflanzenschutzmittel sowie ein- bis zweimalige Mahd mit Mähgutabfuhr.
Die Mähhäufigkeit ist der tatsächlichen Aufwuchsmenge anzupassen. Der Zeitpunkt für die erste Mahd darf nicht vor dem 15.06. des jeweiligen Jahres liegen.
Die Mahd der Fläche ist räumlich wie zeitlich versetzt durchzuführen (abschnittsweise bzw. streifenweise Mahd), um der Fauna Rückzugshabitate zu ermöglichen.
Gleichzeitig wird der Bereich der Ausgleichsfläche A2 zu einer Streuobstwiese umgestaltet. Die Anpflanzung traditioneller und regionaler Obstsorten gestaltet diesen Bereich zu einer hochwertigen und unbelasteten Grünlandfläche um. Entlang der Nord-, Süd- und Westgrenze erfolgen Strauchpflanzungen zur Bildung von Feldgehölz-Heckenabschnitten.

Ausgleichsfläche A3:
Übernahme aus Ökokonto der Gemeinde Berg im Gau
Die Maßnahme wurde bereits im Zuge der Gestaltung des Geh- und Radweges Dirschhofen-Langenmosen festgesetzt.

Ausgleichsfläche A4:
Entwicklung von extensiv genutztem Grünland auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr.: 527 mit 3.550,00 m² Größe durch vollständigen Verzicht auf Dünger (sowohl mineralischer als auch organischer Dünger) und Pflanzenschutzmittel sowie ein- bis zweimalige Mahd mit Mähgutabfuhr.
Die Mähhäufigkeit ist der tatsächlichen Aufwuchsmenge anzupassen. Der Zeitpunkt für die erste Mahd darf nicht vor dem 15.06. des jeweiligen Jahres liegen.
Die Mahd der Fläche ist räumlich wie zeitlich versetzt durchzuführen (abschnittsweise bzw. streifenweise Mahd), um der Fauna Rückzugshabitate zu ermöglichen. Gleichzeitig werden ca. 25 % der Fläche als Wiesenmulde ausgestaltet. Diese Mulden werden durch den Abschub von ca. 50 cm des anstehenden Humusbodens geschaffen. In den Mulden erfolgt keine Mahd.
Zur Schaffung von Rückzugshabitaten über den Zeitraum eines Jahres werden mit abwechselnder Lage ca. 15% der Fläche als Brache unbearbeitet belassen.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der gegebenen Sachzwänge hinsichtlich der erforderlichen Erschließung, neben der Straßenanbindung ist auch eine wasser-/abwassertechnische Anbindung erforderlich, ist für das beabsichtigte Wohngebiet, auch hinsichtlich der seitens der Interessenten geforderten Größe und Anzahl von Bauplätzen, kein alternativer Standort für die Gemeinde verfügbar.

Die Ausweisung eines gänzlich neuen Standortes hätte erheblich höhere Umweltauswirkungen zur Folge. Darüber hinaus weist der vorhandene Flächennutzungsplan die überplante Fläche bereits als Bauerwartungsland aus. Eine Alternative würde, wie in der Begründung bereits ausgeführt, auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes nach sich ziehen.

6. Maßnahmen zur Überwachung

Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplan-Verfahrens sollte die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere der Randeingrünung einer Überwachung unterzogen werden. Die Durchführung dieses Monitorings erfolgt im Turnus von 5 – 10 Jahren nach Umsetzung der Pflanzmaßnahmen.

7. Zusammenfassung

Die Gemeinde Berg im Gau plant zur Deckung eines konkreten Nachfragebedarfes an Wohnbauflächen das südwestlich an die Bebauung des Gartenweges angrenzende Gebiet als Wohnbaufläche auszuweisen. Zu diesem Zweck ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung notwendig, da die Fläche bisher nur als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen ist. Durch diese Maßnahme soll Baurecht auf der Fläche geschaffen werden.
Das Projektgebiet umfasst die Flur-Nrn.: 3/5, 3/6 und Teilflächen der Flurstücke 774, 775, 776 und 3/4 und hat eine Gesamtfläche von 1,94 ha.
Der Geltungsbereich ist überwiegend von landwirtschaftlicher Nutzfläche umgeben. Im Osten schließt die vorhandene Wohnbebauung des Gartenweges an. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.
Die wesentlichsten Eingriffe sind demnach die zu erwartenden Versiegelungen des Bodens und die Veränderung des Landschaftsbildes.

Bedeutende Lebensräume müssen nicht in Anspruch genommen werden.

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen eintretenden positiven Aspekte für das Schutzgut Boden (z.Bsp. Reduzierung der Nährstoffeinträge und Verdichtung durch Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung) sind die projektbedingten Auswirkungen insgesamt als nicht erheblich zu bewerten.
Der Ausgleichsflächenbedarf wurde nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2. erweiterte Auflage: Januar 2003) ermittelt und beträgt für das Gesamtgebiet ca. 5.014,00 m2.
Als Ausgleichsflächen werden die in den Plänen und im vorstehenden Beschrieb näher bezeichneten Ausgleichsflächen A2 – A4 festgesetzt. Diese nehmen eine Gesamtfläche von 6.874,00 m² ein, so dass der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf damit vollständig ausgeglichen wird. Die Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß §9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem Eingriff zugeordnet, so dass die mit dem geplanten Projekt verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen sind.

Die überschüssigen Flächen von 1.860,00 m² werden für spätere Maßnahmen als ökologisches Guthaben vorgesehen.

Im Rahmen des Monitorings des gegenständlichen Bebauungsplan-Verfahrens sollte die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere der Randeingrünung, einer Überwachung unterzogen werden.

Zusammenfassend betrachtet, sind mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Gartenweg“ mit integriertem Grünordnungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Berg im Gau, den

…….
Helmut Roßkopf
1. Bürgermeister